

立法會參考資料摘要

以私人協約方式向海洋公園公司批出額外政府土地並相應修訂鄉郊建屋地段第 1020 號及其增批部分契約的建議

引言

在二零零六年十二月十九日的會議上，行政會議**建議**，行政長官指令 -

- A
- (a) 把位於海洋公園道及南朗山面積約 67,100 平方米的政府土地(如附件 A 所示)，以私人協約方式，按下文第 10 段列明的契約延展部份的條款，批予海洋公園公司，以及
 - (b) 按下文第 11 段所述條款相應修訂鄉郊建屋地段第 1020 號及其增批部分的契約條件。

理據

增撥土地擴建入口廣場

2. 二零零五年十月，行政會議通過海洋公園重新發展計劃(重新發展計劃)，該計劃涉及擴展海洋公園的範圍。擴展範圍包括目前在黃竹坑的駕駛學校及一個巴士總站所佔用約 21,010 平方米的政府土地(該區)，以便擴建海洋公園入口廣場。擴展公園範圍的理據如下-

- (a) 海洋公園現址範圍內可供發展的平地有限；
- (b) 擴展公園範圍是為擴建平台的入口廣場和地面的泊車處，以應付重建後預期增加的訪客人次；以及
- (c) 有了擴展區，各項工程可更順暢地分期進行，以便海洋公園在整個重新發展工程進行期間繼續開放。

3. 海洋公園公司其後向城市規劃委員會(城規會)提交申請，把該區由「政府、機構或社區」地帶和「道路」改劃為「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶。二零零五年十一月，城規會同意申請。在根據《城市

規劃條例》第 5 條的規定將該改劃用途地帶建議刊憲的期間，並無接獲反對意見。

4. 受影響的黃竹坑駕駛學校用地，是以短期租約租予香港駕駛學院有限公司(駕駛學院)。該幅用地須要騰空，以便進行重新發展計劃。二零零六年六月十六日，政府透過公開招標方式，把一幅鄰近鴨脷洲工業區的短期租約用地批給新港駕駛學院有限公司(一間與駕駛學院有關連的公司)，以供設立新的駕駛學校。當局已向駕駛學院發出通知，終止黃竹坑駕駛學校用地的短期租約。

5. 政府須在二零零七年二月前，把黃竹坑駕駛學校用地批給海洋公園公司，以配合重新發展計劃。當局正密切注視位於鴨脷洲的新駕駛學校的發展，以及有關黃竹坑駕駛學校用地交還政府的工作，以確保海洋公園公司可按照編定的發展時間表施工。

6. 擴展海洋公園的範圍亦對現有的黃竹坑巴士總站造成影響。海洋公園公司建議把巴士總站西移，沿海洋公園道重置，新總站的位置在附件 B 以紅線勾劃。二零零六年九月，重置計劃根據《道路(工程、使用及補償)條例》獲授權進行。海洋公園公司計劃在二零零七年二月展開新總站的建造工程，以期在同年年底竣工。

B

增批一小塊狹長形的土地

7. 此外，海洋公園公司要求政府沿現時批地西面界線批出一幅細小狹長形的土地，以便築建一條園內行車道。該土地面積約為 270 平方米，在附件 B 以黃色顯示。有關範圍現為斜坡的一部分；海洋公園公司擬移去該斜坡，以便在園內築建行車道。

B

增批地下地層以便建造地下纜車系統

8. 根據重新發展計劃，海洋公園公司會建造地下纜車系統，既可作為機動遊戲，亦可連接園內的「海濱樂園」和「高峰樂園」，與現有的吊車系統相輔相成。擬議的地下隧道會穿越南朗山的政府土地，如附件 A 所示。政府有必要把一幅面積約 45,820 平方米、屬於政府土地的地下地層批給海洋公園公司，以便建造和使用該地下纜車系統。

A

9. 鑑於擬議路線位於「綠化地帶」內，海洋公園公司已向城規會申請規劃許可，以建造地下纜車系統。二零零六年六月，城規會批准有關申請。

批地契約延展部份的基本條款

10. 行政會議批准按批地文件所載延展部份的基本條款，條款列述如下：

- (a) 土地面積 : 約 67,100 平方米(有待測量)
- (b) 用途 : 非牟利海洋館及公園，以及事先獲得地政總署署長以書面批准作公園以外的用途(包括但不限於商業廣告宣傳、娛樂、音樂會、水上表演、綜合表演、展覽、機動遊戲、電影院和劇場表演)¹
- 額外地層：一個地下纜車系統
- (c) 年期 : 直至二零四七年十二月三十一日²
- (d) 地價 : 1,000 元
- (e) 每年租金 : 額外土地不時調整的應課差餉租值的 3%
- (f) 行政費 : 無
- (g) 開始營運 : 合約日期起計 48 個月或地政總署署長可能批准的其他時期
- C (h) 其他主要發 : 詳情載於附件 C，包括終止或縮減規定土地用途條件
展條件 途條款及轉讓限制條款

D 11. 海洋公園現址座落已批出鄉郊建屋地段第 1020 號及其增批部分³及鄉郊建屋地段第 1085 號⁴。上文第 2 至 9 段註明所需土地會成為鄉郊建屋地段第 1020 號及其增批部分的第二個增批部分。第二個增批部分批出時，海洋公園公司會交還鄉郊建屋地段第 1020 號及其增批部分內約 6,750 平方米的土地(如附件 D 所示)，以供重置新巴士總站及有關道路。為落實重新發展計劃，鄉郊建屋地段第 1020 號及其增批部分某些現行的

¹與批出的鄉郊建屋地段第 1020 號及其增批部分的契約條件相同。

²與批出的鄉郊建屋地段第 1020 號及其增批部分的契約條件相同。

³鄉郊建屋地段第 1020 號在一九七七年三月批出，免收地價，由一九七二年十二月二十二日起計年期 75 年。其增批部分(第一個增批部分)在一九八四年四月批出，免收地價，由一九七二年十二月二十二日起計年期 75 年。

⁴鄉郊建屋地段第 1085 號在一九八七年十二月以象徵式地價(1,000 元)批出，年期至二零四七年六月三十日止。

E

契約條件須要修訂。修訂契約的主要條款及條件載於附件 E。當局會處理相關的土地交還契據及修訂契約事宜。

12. 第二個增批部分將會按照向非牟利團體批地的現行政策，以象徵式地價批出，因為海洋公園公司屬非牟利團體，而增批土地可落實海洋公園的重新發展計劃，其目的是強化海洋公園作為一個公眾康樂及教育公園的法定職能，正如《海洋公園公司條例》所訂明的職能。

其他方案

13. 私人協約方式批地以外的其他方案並不適用。

建議的影響

14. 以私人協約方式批地的建議對經濟、財政、環境和可持續發展的影響載於附件 F。建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對公務員和生產力沒有影響。

F

公眾諮詢

15. 我們已經諮詢旅遊業策略小組、南區區議會及立法會經濟事務委員會，他們均支持重新發展計劃。我們亦已就黃竹坑駕駛學校遷往鴨脷洲以及重置巴士總站的建議諮詢南區區議會，並獲支持。

宣傳安排

16. 我們會安排發言人解答傳媒及公眾查詢。

背景

17. 海洋公園在一九七七年正式向公眾開放。建造經費來自香港賽馬會，並獲政府免收地價或以象徵式地價批撥土地。海洋公園自一九八七年七月一日起不再是香港賽馬會的附屬機構，而成為根據《海洋公園公司條例》成立的法定機構。公司主要法定職能之一，是管理海洋公園作為一個公眾康樂及教育公園。

18. 二零零五年十月，行政會議通過重新發展計劃，把海洋公園發展為世界級的海洋主題公園。二零零五年十二月，立法會財務委員會通過重新發展計劃的建議財務安排。根據安排，政府會協助籌集 55.5 億元工程費用的一半，方式是向海洋公園公司提供 13.875 億元附屬貸款，以及為該公司擔保 13.875 億元商業貸款連利息。二零零六年六月，海洋公園公司與政府和多家商業銀行簽訂貸款協議。

19. 海洋公園公司已在現址範圍內展開重新發展工程。根據重新發展計劃，各項工程會分八期進行。每期都會推出一些新設施，第一項新設施可望於二零零七年年初啟用，其他機動遊戲／景點會在二零一二至一三年前陸續推出。

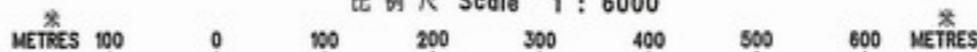
查詢

20. 如有查詢，請致電 2810 3137 與經濟發展及勞工局旅遊事務助理專員蘇貝茜女士聯絡。

經濟發展及勞工局
二零零六年十二月二十二日



以粉紅色標明的面積約為21280平方米
 COLOURED PINK AREA 21 280 SQUARE METRES (ABOUT)
 以粉紅色綴黑斜線標明的面積約為45820平方米
 COLOURED PINK HATCHED BLACK AREA 45 820 SQUARE METRES (ABOUT)
 比例尺 Scale 1 : 6000



只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

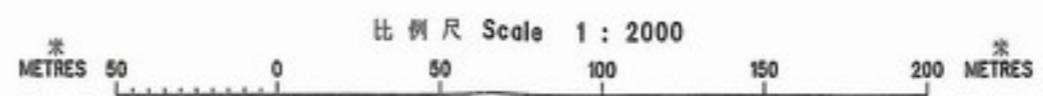
地政總署 港島西及南區地政處
 District Lands Office, Hong Kong West and South
 Lands Department
 圖則由地政總署製圖
 Plan Prepared by District Survey Office, Hong Kong

位置圖
 擬議之鄉郊建屋地段編號1020及增批部份的第二次增批部份的圖則
 LOCATION PLAN
 PLAN SHOWING THE PROPOSED 2nd EXTENSION TO
 RBL No.1020 & THE EXTENSION THERETO

檔案編號 File No. DLO/HS 31/SHPT/82(C) II
 測量圖編號 Survey Sheet No. 11-SW-0, 15-NW-B
 發展新圖編號 Layout Plan No.
 參考圖編號 Reference Plan No.
 圖則編號 PLAN No. HKM7901-1-X



-  現有巴士總站
EXISTING BUS TERMINUS
-  重置的巴士總站及海洋公園路
RE-PROVISIONED BUS TERMINUS AND OCEAN PARK ROAD
-  一小塊狹長形的土地
A SMALL STRIP OF LAND



只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

 地政總署 港島西及南區地政處
District Lands Office, Hong Kong West and South Lands Department
香港測量師學會
Plan Prepared by District Survey Office, Hong Kong

位置圖
現有巴士總站及重置的巴士總站及海洋公園路的圖則
LOCATION PLAN
PLAN SHOWING THE EXISTING BUS TERMINUS
AND THE RE-PROVISIONED BUS TERMINUS AND OCEAN PARK ROAD

檔案編號 File No. DLO/HS 31/SHPT/82(C) II
測量圖編號 Survey Sheet No. 11-SW-24D & 25C
發展藍圖編號 Layout Plan No.
參考圖編號 Reference Plan No.
圖則編號 PLAN No. HKM7901-2-X

以私人協約方式批地的其他主要發展條件

- (i) 終止或縮減規定土地用途
- (ii) 保護地下鐵路
- (iii) 水務專用範圍
- (iv) 地錨樁基保養
- (v) 由地政總署法律諮詢及田土轉易處認為合適的其他輕微改動/更新

註：根本契約的轉讓限制將適用於第二個增批部分



位置 LOCATION



比例 Scale 1 : 20000

由鄉郊建屋地段編號1020及增批部份交還的土地
 AREA TO BE SURRENDERED
 FROM RBL No.1020 & THE EXTENSION THERETO



比例尺 Scale 1 : 2000
 METRES 50 0 50 100 150 200 METRES

只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 港島西及南區地政處
 District Lands Office, Hong Kong West and South
 Lands Department
 圖則由地政總署製
 Plan Prepared by District Survey Office, Hong Kong

位置圖
 由鄉郊建屋地段編號1020及增批部份交還的土地
 LOCATION PLAN
 AREA TO BE SURRENDERED FROM RBL No.1020 & THE EXTENSION THERETO

檔案編號 File No. DLO/HS 31/SHPT/82(C) II
 測量圖編號 Survey Sheet No. 11-SW-24D & 25C
 發展藍圖編號 Layout Plan No.
 參考圖編號 Reference Plan No.
 圖則編號 PLAN No. HKM7901-3-X

契約修訂的主要條款及條件

- (i) 開拓綠色部分 : 在協議日期起計 48 個月內，或經地政總署署長（“署長”）核准的延長期限內，在修改圖則上以綠邊標示的部分，建造屬於日後公眾道路的路段，以及公眾巴士總站。
- (ii) 車輛通道 :
- 位置在修改圖則上 XYZ 各點之間，或經署長核准的其他地點；
 - 位置在修改圖則上 UVW 與 RTS 各點之間，或經署長核准的其他地點，以供海洋公園作管理或緊急用途。
- (iii) 停車需求 : 停車位的數目須符合以下規定，或按照署長核准的數目設置：
- 長 5 米、闊 2.5 米、通行高度 2.4 米的汽車停車位 550 個；
 - 長 5 米、闊 3.5 米、通行高度 2.4 米的殘疾人士汽車停車位 6 個；
 - 長 2.4 米、闊 1 米、通行高度 2.4 米的電單車停車位 28 個；以及
 - 長 12 米、闊 3.5 米、通行高度 3.8 米的旅遊巴士停車位 100 個。
- (iv) 貨物起卸及乘客上落需求 : 上落客／貨區的數目須符合以下規定，或按照署長核准的數目設置：
- 長 5 米、闊 2.5 米、通行高度 2.4 米的汽車上落區 7 個；
 - 長 5 米、闊 2.5 米、通行高度 2.4 米的計程車（的士）上落區 5 個（連 10 個的士輪候車位）；

- 長 12 米、闊 3.5 米、通行高度 3.8 米的旅遊巴士上落區 9 個；
- 長 7 米、闊 3.5 米、通行高度 3.6 米的輕型貨車上落區 2 個；
- 長 11 米、闊 3.5 米、通行高度 4.7 米的中／重型貨車上落區 2 個；以及
- 長 12 米、闊 3.5 米、通行高度 6 米的專利巴士上落區 3 個。

(v) 渠務保留地 : - 修改圖則上註明“D.R.”，並以粉紅色綴黑斜線以及粉紅色綴黑斜線加藍網點標示的渠務保留地（以粉紅色綴黑斜線，以及粉紅色綴黑斜線加藍網點標示的部分），不得搭建任何構築物或構築物的支撐。

- 如事先獲署長按其不時施加的條款及條件發出書面同意，或可在渠務保留地（以粉紅色綴黑斜線，以及粉紅色綴黑斜線加藍網點標示的部分）之上或之內，搭建建築物或構築物，或為建築物或構築物其中一部分搭建支撐。
- 如事先獲署長按其不時施加的條款及條件發出書面同意，承批人可自費，並以符合渠務署署長要求的方式，為渠務保留地（以粉紅色綴黑斜線，以及粉紅色綴黑斜線加藍網點的部分）所有公共排水系統（包括排水渠及污水渠）進行改道。

(vi) 在第二個增批部分，或鄉郊建屋地段第 1020 號及其增批部分的邊界內提供臨時公共交通設施。

- (vii) 不得壓碎岩石。
- (viii) 損毀公用設施。
- (ix) 水管接駁權。
- (x) 毗鄰土地的通行權。
- (xi) 開拓黃色黑網點部分作公眾休憩及緊急車輛通道之用。
- (xii) 保護黃色黑網點部分的公路結構。
- (xiii) 終止或縮減規定土地用途條款(現行條款將會更新)。
- (xiv) 由地政總署法律諮詢及田土轉易處認為合適的其他輕微改動/更新。

以私人協約方式批地的影響

對財政的影響

1. 擴建入口廣場所需的額外土地，現時由一所駕駛學校及巴士總站佔用。駕駛學校每月繳交租金281,667元，因此終止駕駛學校租約對財政的影響不大。不過，若以免費或只收象徵式地價的方式，向海洋公園公司增撥可作其他用途的額外土地，會令政府損失土地收益。重置巴士總站的費用，會納入海洋公園公司的重新發展預算，因此不會對政府的財政造成額外影響。至於預備撥作興建地下纜車系統的一段政府土地，由於位處「綠化地帶」，現時並未為政府帶來任何收益。

對經濟的影響

2. 根據概括的經濟評估，按現值計算，海洋公園經過重新發展後，可在40年內帶來可量化淨經濟收益約400至480億元。在創造就業方面，重新發展計劃會在2008-09年度為香港經濟創造2,600至4,000個等同全職的額外職位；到了2021-22年度，數目更會上升至約11,300至12,800個。

對環境的影響

3. 海洋公園重新發展計劃屬於《環境影響評估條例》（第499章）（“該條例”）附表2指定的工程項目。該計劃的環境影響評估（“環評”）報告已在2006年7月12日根據該條例獲得批准，海洋公園公司亦在2006年7月28日獲發環境許可證。環評報告的結論認為，可以控制該計劃對環境造成的影響，確保不超出該條例和《環境影

響評估程序的技術備忘錄》所定的規限。海洋公園公司會實施環評報告建議的措施。

對可持續發展的影響

4. 重新發展海洋公園的建議，會促進香港旅遊業發展，增強香港作為區內旅遊勝地的競爭力。重新發展計劃亦有助提高市民的海洋存護意識，並秉承可持續發展的原則，提升香港在文娛康體方面的活力。